Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/468

11. 06. 87

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Müntefering, Reschke, Conradi, Erler, Gerster (Worms), Großmann, Menzel, Oesinghaus, Scherrer, Weiermann, Ibrügger, Dr. Vogel und der Fraktion der SPD
— Drucksache 11/342 —

Vorbeugende und begleitende Maßnahmen bei Zahlungsschwierigkeiten von Wohneigentümern

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat mit Schreiben vom 10. Juni 1987 die Kleine Anfrage namens der Bundesregierung wie folgt beantwortet:

Vorbemerkungen

Die Bundesregierung hat bereits in der 10. Wahlperiode in ihrer Antwort vom 28. Juni 1985 auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD (Drucksache 10/3595) zur Problematik der Zwangsversteigerungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen und zu möglichen vorbeugenden und begleitenden Maßnahmen bei Zahlungsschwierigkeiten von Wohneigentümern Stellung genommen. Die folgenden darin enthaltenen grundsätzlichen Ausführungen gelten weiter:

„Die Bundesregierung räumt dem selbstgenutzten Wohneigentum einen hohen Stellenwert ein. Selbstgenutztes Wohneigentum sichert dem einzelnen Bürger Freiheit und Unabhängigkeit, dient der Bildung erlebbaren Vermögens und leistet zugleich einen wichtigen Beitrag zur privaten, vom Staat unabhängigen Altersvorsorge. In der Form des Eigenheims bietet es vor allem Familien mit Kindern beste Entfaltungsmöglichkeiten.

Die Bundesregierung strebt eine Erhöhung des Anteils des selbstgenutzten Wohneigentums auf über 50 v. H. des Gesamtbestandes der Wohnungen an. Diesem Ziel dienen die steuerliche und die sie ergänzende direkte staatliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums.

Die Bundesregierung beobachtet aus all diesen Gründen mit Sorge die in den vergangenen Jahren zu beobachtende Zunahme von Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verlust von Wohneigentum durch Zwangsversteigerung bedeutet für die Betroffenen auch immer die Zerstörung von Hoffnungen und Erwartungen, den Verlust von Werten, die sie unter großen Mühen und Entbehrungen selbst geschaffen haben, sowie in aller Regel eine andauernde Belastung der Familie mit einer drückenden Schuldenlast.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß alle Möglichkeiten, gefährdetes Wohneigentum zu erhalten und zu sichern, ausgeschöpft werden müssen. Eine Verlagerung aller mit der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum verbundenen Risiken auf den Staat ist indes ausgeschlossen. Wer Wohneigentum erwirbt und sich im Zusammenhang damit verschuldet, muß sich bewußt sein, daß er hierbei auch Risiken übernimmt.

Die finanziellen Hilfsmöglichkeiten des Bundes sind auf die allgemeine Absicherung durch Lastenzuschüsse in den durch das Wohngeldgesetz gezogenen Grenzen beschränkt. Weitergehende finanzielle Hilfen können allenfalls von den Ländern oder Gemeinden gewährt werden. Diese Hilfen müssen aber regelmäßig auf familienpolitisch besonders kritische Einzelfälle unverschuldeter Zahlungsschwierigkeiten beschränkt bleiben."

Die Bundesregierung weist die Unterstellung, sie habe lediglich beschwichtigend reagiert, mit Nachdruck zurück.

Die Bundesregierung

— hat in der von ihr herausgegebenen Bau- und Wohnfibel allen Interessenten umfassende Hinweise und Ratschläge zu den wichtigsten Fragen der Eigentumsbildung gegeben; dabei hat sie ausdrücklich auf die mit dem Eigentumserwerb verbundenen Risiken hingewiesen, insbesondere für die Haushalte, die zu wenig Eigenkapital einbringen können und deren Einkommen durch die Finanzierung besonders stark belastet werden; sie hat zugleich auf mögliche öffentliche Hilfen aufmerksam gemacht, mit denen die Risiken gemindert werden können;

— läßt in einer weiteren, vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Auftrag gegebenen Studie untersuchen, ob flexible Finanzierungsformen eine Anpassung der Belastung an eine im Gefolge von Arbeitslosigkeit und anderen Schwierigkeiten verringerte Zahlungsfähigkeit der Haushalte ermöglichen und ob Hypothekenversicherungen und Annuitätensicherungen das Ausmaß und die Folgen von Zwangsversteigerungen für die Eigentumserwerber begrenzen können;

— bemüht sicht gemeinsam mit den Ländern, in Gesprächen mit der Kreditwirtschaft zu erreichen, daß die Säumniszuschläge für in Verzug geratene Haushalte begrenzt werden, um dadurch die Folgen von Zahlungsschwierigkeiten zu mildern; einige Länder haben bereits die Begrenzung der Verzugszinsen in ihre Förderrichtlinien aufgenommen.

In der vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Auftrag gegebenen Studie, deren Ergebnisse am 27. April 1987 vorgestellt wurden und die den Anlaß zur vorliegenden Kleinen Anfrage bildet, gibt deren Verfasser, die Arbeitsgemeinschaft für Wohnungswesen, Städteplanung und Raumordnung – awos GmbH – Empfehlungen zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen. Sie richten sich an die Kreditwirtschaft und an die Bewilligungsstellen der Länder, aber auch an den Gesetzgeber. Die Fragen 2 bis 5 der Kleinen Anfrage beziehen sich auf diese Empfehlungen.

Zu den Fragen im einzelnen:

1. Ist die Bundesregierung bereit, die Bemühungen einzelner Bundesländer zu unterstützen, mit Wohneigentumssicherungsmaßnahmen schuldlos in Schwierigkeit geratenen Wohnungseigentümern unter bestimmten Bedingungen bei der Lösung ihrer Probleme zu helfen?

Die Bundesregierung begrüßt die Wohneigentumssicherungsmaßnahmen der Länder. Dem Bund selbst ist jedoch die Unterstützung einzelner Bundesländer und eine direkte Hilfe im Einzelfalle rechtlich nicht möglich.

Er trägt jedoch mehr als die Hälfte der Kosten des Wohngeldgesetzes und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des selbstgenutzten Wohneigentums. Denn bei angemessenem Zuschnitt des Eigenheims, ausreichendem Eigenkapitalanteil und einer Fremdfinanzierung mit niedriger Annuität können vor allem bei größeren Familien Minderungen des Einkommens durch höhere Lastenzuschüsse u. U. kompensiert werden. Die vom Deutschen Bundestag beschlossene 6. Wohngeldnovelle hat hier deutliche Verbesserungen gebracht.

2. Hält die Bundesregierung einen besseren Verbraucherschutz bei der Finanzierungsberatung für Wohneigentum für notwendig?

4. Wie steht die Bundesregierung zu dem Vorschlag, die Gewährleistungspflichten für Makler und Bauträger auf die Finanzierungsberatung auszudehnen?

5. Ist die Bundesregierung zur Unterstützung der Schuldnerberatungsstellen bereit, das Rechtsberatungsgesetz dahin gehend zu ändern, daß sämtliche Schuldnerberatungsstellen rechtsberatende und rechtsbesorgende Tätigkeiten für überschuldete Haushalte durchführen können?

Die Realisierung der Empfehlungen der Studie hätte eine Vielzahl von Wirkungen auf verschiedene gesellschaftliche Gruppen sowie auf das Rechtssystem. Die Empfehlungen müssen daher einer sorgfältigen Prüfung unterzogen werden. Daran werden die verschiedenen Bundesressorts, die zuständigen Länderminister sowie Experten und Verbände beteiligt. Eine abschließende Beurteilung ist noch nicht möglich.

In die Prüfungen sollen auch die Erfahrungen des Auslandes einbezogen werden. In einigen Ländern gibt es Eigentumssicherungssysteme, die entweder im Fall nichtbehebbarer Zahlungsschwierigkeiten den Schuldner gegen Restforderungen absichern

(Vereinigte Staaten) oder bei vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten die monatliche Belastung ganz oder teilweise übernehmen (Frankreich, Großbritannien, Belgien). Deshalb wird auf Veranlassung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eine Konferenz mit ausländischen Experten unter Beteiligung von Vertretern des inländischen Versicherungs- und Bankenwesens zur Übertragbarkeit ausländischer Eigentumssicherungssysteme stattfinden.

3. Welche Bedeutung hat die interessenneutrale Finanzierungsberatung von Interessenten an Wohneigentum, und was wird die Bundesregierung tun, um hier ausreichende Möglichkeiten für eine solide Beratung zu schaffen?

In der Bundesrepublik Deutschland werden Finanzierungsberatungen in erster Linie durch Geschäftsbanken und Bausparkassen angeboten, daneben aber auch von spezialisierten Finanzierungsberatern und Bauträgern. Finanzierungsberater und Bauträger arbeiten gewöhnlich auf Provisionsbasis. Bei ihnen ist der Absatzdruck besonders hoch. In der Studie wird aus diesem Bereich besonders häufig von einseitiger Beratung berichtet. Die Bundesregierung prüft, ob eine Erweiterung der Gewährleistungspflicht für Finanzierungsberatungen dem entgegenwirken kann.

Wie in der Vorbemerkung erwähnt, hat die Bundesregierung bisher schon in hoher Auflage die Bau- und Wohnfibel herausgegeben, die auch Ratschläge zur richtigen Finanzierung enthält. Der BMBau entwickelt zusätzlich einen „Ratgeber Finanzierung".

6. Wird die Bundesregierung in absehbarer Zeit einen Gesetzentwurf vorlegen, der Hilfen und Vorbeugemaßnahmen für die in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Wohnungseigentümer vorsieht?

Erst nach einer umfassenden Analyse der Vorschläge der Studie und anderen Anregungen kann die Bundesregierung entscheiden, ob und ggf. welche Initiativen sie ergreifen will.

Druck: Thenée Druck KG, 5300 Bonn, Telefon 23 19 67
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333